



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COOBIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA

Realizada em 28 de julho de 2025

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 28 de julho de 2025, às 15h00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Resolução CVM nº 81, de 23 de março de 2022, conforme aplicável, coordenada pela Canal Companhia de Securitização ("Emissora"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, São Paulo/SP, CEP 01451-001.

2. CONVOCAÇÃO:

A Assembleia foi convocada por meio de Edital de Convocação publicado no Fundos Net. e no site da Emissora, em versão digital, no dia 08 de julho de 2025, nos termos do "*Termo De Securitização De Créditos Da 6ª (Sexta) Emissão De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Canal Companhia De Securitização Em Que Atua Como Coobrigada A Sociedade Hbx 4 Ed Urbanismo Spe Ltda.*", celebrado em 26 de julho de 2022, conforme aditado ("Termo de Securitização"), assim como regulamentação vigente.

3. PRESENÇA:

Presentes (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando de 100 % (cem por cento) dos CRI em Circulação; (ii) os representantes da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"); e (iii) os representantes da Emissora;

4. MESA:

Presidente: Guilherme Marcuci Machado; e Secretária: Nathalia Machado Loureiro



5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, itens "ii" e "v", da Cédula de Crédito Bancário nº 0001243639/HE4 ("CCB"), bem como na Cláusula 17.1, itens "ii" e "v", do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária da Cedente relativa ao reenquadramento da Razão de Garantia Geral, conforme disposto na Cláusula 10.1 do "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), na Cláusula 8.1 da CCB e na Cláusula 9.1 do Termo de Securitização;
- (ii) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, itens "ii" e "v", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, itens "ii" e "v", do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária da Cedente relativa ao reenquadramento da Razão de Garantia da Parcela Corrente, conforme disposto na Cláusula 10.2. do Contrato de Cessão, na Cláusula 8.2. da CCB e na Cláusula 9.2. do Termo de Securitização;
- (iii) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, itens "ii" e "v", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, itens "ii" e "v", do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária da Cedente relativa ao reenquadramento do Índice Máximo de Inadimplência, conforme disposto na Cláusula 10.3 do Contrato de Cessão, na Cláusula 8.3. da CCB e na Cláusula 9.3. do Termo de Securitização;
- (iv) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, itens "ii" e "v", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, itens "ii" e "v", do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária da Cedente relativa ao reenquadramento do Índice Mínimo de Direitos Creditórios, conforme disposto na Cláusula 10.4. do Contrato de Cessão, na Cláusula 8.4. da CCB e na Cláusula 9.4. do Termo de Securitização;



- (v) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, itens "v" e "xii", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, itens "v" e "xii", do Termo de Securitização, em virtude da ausência da Cedente em apresentar semestralmente à Cessionária, (i) relatórios de processos judiciais e administrativos em andamento, bem como certidão de abrangência cível e de falência e recuperação judicial e (ii) documento emitido pela Junta Comercial da sede da respectiva sociedade que ateste (a) a alteração e a consolidação do contrato ou estatuto social (conforme o caso) vigente quando do envio do respectivo documento, bem como de todos os atos societários celebrados no respectivo período, previsto na Cláusula 11.1.1 da CCB, na Cláusula 13.1.1. do Contrato de Cessão e na Cláusula 16.1.1. do Termo de Securitização, relativos ao 2º (segundo) semestre de 2024 e ao 1º (primeiro) semestre de 2025;
- (vi) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, item "v", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, item "v", do Termo de Securitização, em razão do atraso da Cedente na entrega das seguintes informações à Cessionária: (i) a lista atualizada, de forma semestral, dos Créditos Imobiliários vinculados à Cessão Fiduciária referentes às unidades imobiliárias vendidas; e (ii) a lista atualizada, de forma mensal e no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de entrega do Relatório Gerencial, dos Créditos Imobiliários correspondentes ao respectivo mês, nos termos da Cláusula 1.2.2 do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva, Conta Vinculada e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão Fiduciária"), da Cláusula 15.2.4 da CCB e da Cláusula 17.2.4. do Contrato de Cessão;
- (vii) Aprovar que seja celebrado o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, de forma a manter atualizada a lista dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária das unidades imobiliárias vendidas, conforme exposto na Cláusula 1.2.2. do Contrato de Cessão Fiduciária e na Cláusula 15.2.4. da CCB;
- (viii) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, item "i", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, item "i", do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento do Fundo de



Reserva no valor de R\$ 1.219.894,56 (um milhão, duzentos e dezenove mil, oitocentos e noventa e quatro reais e cinquenta e seis centavos);

- (ix) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, item "v", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, item "v", do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária da Emitente e dos Avalistas em entregar à Securitizadora, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópia das demonstrações financeiras e/ou da declaração do imposto de renda, referente aos exercícios dos anos de 2023 e 2024, conforme exposto na Cláusula 20.1., item (xvii) da CCB;
- (x) Aprovar a alteração textual, disposta na Cláusula 25.4.10 do Termo de Securitização, que passará a vigorar, caso aprovado, com a seguinte redação:

25.4.10. "Os Avalistas encaminharão anualmente ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento de cada ano fiscal, cópia integral das suas declarações de Imposto de Renda do exercício encerrado e/ou das demonstrações financeiras do exercício encerrado, conforme aplicáveis".

- (xi) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, item "v", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, item "v", do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária das Fiduciantes em entregar à Fiduciária, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, cópias das demonstrações financeiras ou balanços sociais da Sociedade referentes aos exercícios dos anos de 2023 e 2024, conforme exposto na Cláusula 9.1., item (vii) do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva*" ("Contrato de Alienação Fiduciária");
- (xii) Conceder *waiver* para que não se configure hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, prevista na Cláusula 12.1, itens "v" e "xxiii", da CCB, bem como na Cláusula 17.1, item "v" e "xxiii", do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da



obrigação não pecuniária da Emitente em comprovar a quitação das unidades J190, N374, B26, em repasse bancário junto à Caixa Econômica Federal e/ou qualquer outra instituição financeira, ou, ainda, com recursos próprios dos adquirentes, mediante (i) a entrada da totalidade dos recursos do pagamento de tais lotes diretamente na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, no montante de pelo menos R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), cujos recursos serão utilizados para amortização extraordinária dos CRI, ou (ii) o aporte pela Emitente e/ou Avalistas do montante de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) diretamente na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado;

- (xiii) Caso aprovados os itens (i) a (xii) acima, conceder o prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de formalização da Assembleia, para a regularização das respectivas obrigações.
- (xiv) A autorização para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário realizem todos os atos e celebrem todos e quaisquer aditamentos aos documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens acima.

6. DELIBERAÇÕES:

Após as discussões relativas às matérias acima, os Titulares de CRI, representando 100 % (cem por cento) dos CRI em Circulação, deliberaram da seguinte forma:

Com relação aos itens **(i)** a **(xiv)** da Ordem do Dia, 100% dos Titulares dos CRI presentes aprovaram a suspensão dos respectivos itens, com reabertura programada para o dia 04 de agosto de 2025, às 15:00, sem qualquer voto contrário e/ou abstenções.

O Agente Fiduciário e a Emissora questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021 e no artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

Para os fins desta assembleia, os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação.



A Emissora e o Agente Fiduciário informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reiteram que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que a Emissora e o Agente Fiduciário, sem culpa grave ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e da legislação aplicável.

Por fim, os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

7. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada de forma eletrônica.

São Paulo, 28 de julho de 2025

Mesa:

(Certifico que a presente ata é reprodução integral e fiel da ata original devidamente assinada pelas partes.)


Nathalia Machado Loureiro
Diretora